

AÇÃO DE COBRANÇA - TAXA DE CONDOMÍNIO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO CONTRATUAL - PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL - OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*

Ementa: Cobrança. Taxas condominiais. Contrato de promessa de compra e venda desfeito. Responsabilidade do proprietário do imóvel. Obrigação *propter rem*.

- Mesmo que haja contrato de compra e venda, estando este sem registro e o negócio desfeito, responde pelas taxas devidas ao condomínio o proprietário do apartamento que daquele faz parte, sendo tal obrigação *propter rem*.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.04.374119-8/001 - Comarca de Belo Horizonte - Relator: Des. FERNANDO CALDEIRA BRANT

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1.0024.04.374119-8/001, da Comarca de Belo Horizonte, sendo apelante Churrascaria Querência Ltda. e apelado Condomínio do Edifício Parque Firense, acorda, em Turma, a 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, NEGAR PROVIMENTO.

Presidiu o julgamento a Desembargadora Selma Marques, e dele participaram os Desembargadores Fernando Caldeira Brant (Relator), Afrânio Vilela (1º Vogal) e Duarte de Paula (2º Vogal).

O voto proferido pelo Desembargador Relator foi acompanhado na íntegra pelos demais componentes da Turma Julgadora.

Belo Horizonte, 13 de janeiro de 2006.-
Fernando Caldeira Brant - Relator.

Notas taquigráficas

O Sr. Des. *Fernando Caldeira Brant* - Como já narrado em relatório, trata-se de recurso interposto contra a r. sentença de f. 109/112, proferida na 16ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, nos autos da ação de cobrança de taxas de condomínio pelo rito sumário ajuizada por Condomínio do Edifício Parque Firense em desfavor de *Ciro Augusto Argemiro e Churrascaria Querência Ltda.*, que acolheu a preliminar de carência de ação em relação ao primeiro requerido, julgando extinto o processo sem julgamento do mérito. Quanto à segunda requerida, rejeitou a preliminar de inépcia da inicial e de carência de ação, julgando procedente em parte o pedido da exordial e condenando a segunda requerida a pagar ao autor todas as taxas de condomínio vencidas e vincendas, com as correções estipuladas na sentença. Ambas as partes foram condenadas a arcar com os ônus da sucumbência.

Contra o *decisum* proferido em primeiro grau de jurisdição, *Churrascaria Querência Ltda.* interpôs apelação, estando as razões às f. 146/151. Narra os fatos ocorridos nos autos. Defende que a ilegitimidade passiva para atuar na lide é sua, e não do primeiro requerido, *Ciro Augusto Argemiro*. Afirma que o condomínio deve buscar a satisfação de seu crédito através de quem esteja como possuidor do imóvel, equiparando-se os promissários compradores com os proprietários. Sustenta ser condômino o promissário comprador por ser possuidor direto do imóvel. Ao final, pede o provimento do recurso.

Preparo à f. 165, recebido o recurso à f. 166.

Conheço do recurso, visto que presentes os pressupostos de admissibilidade.

A priori, cumpre esclarecer que o caso em comento diz respeito a cobrança de taxas de condomínio por estar o condômino em atraso em relação ao pagamento das mesmas.

Diante do acionamento do Judiciário para o exercício da prestação jurisdicional, figurando no pólo passivo dois requeridos, o condomínio autor teve acolhidos os seus pedidos pela sentença, em relação à segunda requerida, excluído o primeiro da lide sob o fundamento de ser ilegítimo para atuar como réu.

Recorreu a segunda requerida, *Churrascaria Querência Ltda.*, pretendendo o reexame da questão pelo Juízo *ad quem*.

Os fundamentos nos quais se baseia a recorrente dizem respeito à legitimidade para atuação no pólo passivo da lide. Defende que o imóvel ao qual se referem as taxas de condomínio que devem ser pagas foi vendido ao primeiro requerido, passando este a possuí-lo, razão pela qual deve ele responder pelas taxas de condomínio devidas.

De maneira alguma assiste razão à apelante.

Sob a análise da prova, é possível verificar que nada trouxe a apelante aos autos que pudesse demonstrar não ser devedora dos valores cobrados, ou por não ser sua a obrigação de condômino ou por já ter quitado todas as taxas condominiais das quais é credor o apelado.

A apelante é, sim, proprietária do imóvel, conforme o registro à f. 19, deixando de atacar a validade de tal documento.

Em que pese a recorrente defender que a responsabilidade pelo pagamento das taxas de condomínio é do Sr. *Ciro Augusto Argemiro*, em razão de contrato de compra e venda firmado, não é o que se verifica nos autos.

Realmente, há contrato particular de promessa de compra e venda firmado pelos dois requeridos, figurando o Sr. *Ciro* como promissário comprador, datando a avença de 26 de julho de 1996 (f. 05/14).

Contudo, frise-se que o negócio se realizou para o pagamento através de prestações, como pode ser visto na cláusula V (f. 06) e, de

acordo com o afirmado pela própria apelante, em virtude do inadimplemento do promitente comprador, ocorreu a rescisão do contrato, havendo inclusive ação reivindicatória para a retomada do imóvel (f. 41/48 e 58/64).

Dessa maneira, em momento algum a apelante deixou de ser proprietária do imóvel objeto da lide, perdendo apenas a posse direta, mas temporariamente, o que não afastava de nenhuma forma a obrigação de arcar com os valores correspondentes ao condomínio do imóvel.

As despesas do condomínio devem ser assumidas exatamente pelos proprietários das unidades que o compõem. Tais proprietários devem assumir a referida obrigação apenas pelo fato da propriedade, ainda que não ocupem o apartamento. O que ocorre é que a obrigação é *propter rem*.

O artigo do Código Civil/2002 é claro:

Art. 1.336 São deveres do condômino:
I - contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.

Estando o prédio em funcionamento e o condomínio em plena administração e não comprovando a apelante que o apartamento à época da dívida era de propriedade de outrem, ou que já tenha pago os débitos, deve pagar os encargos cobrados na lide.

Ressalte-se que todas as defesas trazidas pelo apelante não são hábeis a afastar sua obrigação de proprietário.

É que ao condomínio credor de débitos de uma unidade não influem eventuais negociações que tenha o proprietário realizado com terceiros, se nada foi registrado em cartório, mormente considerando-se que o negócio foi desfeito.

Ao condomínio não interessa quem ocupava o apartamento quando as taxas deixaram de ser pagas, cabendo ao proprietário realizar o pagamento devido e, posteriormente, se voltar contra o ocupante do imóvel, com quem tinha relação particular, para cobrar o que entender devido.

O fato de ter ocorrido contrato de promessa de compra e venda, posteriormente desfeito, tendo como objeto o imóvel sobre o qual recaem os condomínios cobrados não exime o segundo requerido de arcar com o pagamento das taxas de condomínio que decorrem de obrigação *propter rem*.

As taxas condominiais devem ser pagas independentemente até mesmo de estar o recorrente ocupando ou não o apartamento, uma vez que, ainda que a unidade a ele pertencente não esteja sendo utilizada, faz parte do condomínio, e este tem constantes despesas que devem ser rateadas entre os condôminos, sob pena de alguns destes ficarem sobrecarregados arcando com a parte devida por inadimplentes.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso de apelação, para manter na íntegra a sentença hostilizada.

Custas, pelo apelante.

-:-:-